

# 郡山市空家等対策計画【概要版】

第2期（令和3年度～令和7年度）



SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS



## ●第2期計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家等問題が顕在化しており、本市においても空家等に関する問い合わせや苦情が多くなっています。特に放置された空家等については市民の安全・安心な暮らしに悪影響を及ぼしており、行政としても、空家等に関して適切に対応していく必要性が高まっています。

このような中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が施行されたことから、本市として実効性のある空家等対策について、総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取組を示すものとして、平成28年3月に「郡山市空家等対策計画」を策定するとともに、平成29年3月には不動産・法務・建築等の専門により構成される「NPO法人こおりやま空家バンク」と協定を締結するなどして、空家等に関する取組を進めてきました。

今後も我が国においては、人口減少が一層進行し、高齢者人口の増加が見込まれる状況において、既存の住宅等の老朽化、空家等の増加が予測されております。

本市においても例外ではなく、重要施策である空家等対策計画に基づく空家等対策の取組みの開始から5年が経過した現在、空家数は年々増加傾向である現状なども踏まえ、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを念頭におきながら、少子高齢化・人口減少時代に対応した総合的な空家等対策とともに、SDGs、こおりやま広域圏及びセーフコミュニティ等の視点を取り入れた、安全・安心で住み続けられるまちづくりを推進するため、「第2期郡山市空家等対策計画」を策定します。

# 1 計画の基本的な考え方

## (1) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、また、本市の空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものです。また、本計画は、「郡山市まちづくり基本指針（あすまちこおりやま）」の部門別計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものであり、併せて、「郡山市住生活基本計画」などの関連計画との整合性を図ります。

## (2) 計画期間

2021（令和3）年度から2025（令和7）年度までの5年間とします。

## (3) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

なお、市民の安全・安心を重視する観点から、特定空家等から優先して対策を講ずるものとします。

## (4) 対象地区

空家対策は全市的な課題であるため、本計画の対象地区は市内全域とします。ただし、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に押し進める必要がある地区がある場合は、重点地域を定めることができることとします。

「空家等」とは、建築物又はこれに附随する工作物であって、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)」を言います。

「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる空家等のことを言います。

## 2 現状と課題

### (1) 現状と推移

#### <空家等実態調査を実施し把握した空家数>

本市の空き家（空家法第2条に基づくものをいう。）の実態を把握し、空き家の適正管理や利活用の基礎資料とするため、平成28年度に市内の全域を対象として調査を行い、1,746棟（空家率1.1%）の空き家を確認しました。

また、実態調査により把握した空家数に基づき、本市に寄せられた相談等の新たな情報を踏まえた空家数は1,826棟（2020年3月31日現在）です。

空家数：1,742棟（2017/3/31） → 1,826棟（2020/3/31）

#### <空き家に係る各種相談への対応>

適正管理がなされていない空家等の相談件数は年間40～50件程度寄せられており、逐次指導等を実施、そのうち毎年10件程度改善していますが、対応継続件数は増加傾向にあります。

相談件数（2019）：42件、改善件数（2019）：11件

#### <民間団体と連携した空き家対策の推進>

市と連携したNPO法人こおりやま空家バンクの対応により、問題等の解決が図られた事案は27件（2020.11.20現在）となっており、特に、民間団体の専門性を活かした対応が、困難事案の解決に効果が見られました。

#### <まちづくりネットモニター調査の実施>

ネットモニター調査結果において、NPO法人こおりやま空家バンクや空家等に関する支援制度について9割の方が「知らない」と回答しています。

### (2) 課題と施策展開の方向性

#### ①所有者等による適正管理

空家数は、今後も増え続けることが見込まれ、それに伴い、適正に管理されていない空家数についても増加することが想定されます。

⇒所有者等に対する指導等を強化し、保安上危険となるおそれのある空き家については、**特定空家等の認定を諮る**など、適正管理等の促進を図る必要があります。

#### ②官民連携した取り組み

NPO法人こおりやま空家バンクの対応により解決が図られているものの、相続問題等を抱えた困難事案等について、年々その件数が積み上がってきています。

⇒困難事案の解決には、専門性を活かした取り組みが有効であり、**空家バンク等との連携の強化**を図っていく必要があります。

#### ③空家等対策に関する広報

市民の空家バンク等に対する認知度が非常に低い状況にあります。

⇒空き家対策に関する広報については、広く**普及啓発**をすることはもとより、各種制度等の**効果的な周知・PR**を行っていく必要があります。

### 3 空家等対策における方針と施策

#### (1) 基本的な方針

##### ①市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくり

適切な管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす原因ともなることから、所有者等に対する空家等の適切な管理及び空家等の利活用を促進し、市民が良好な環境で安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

##### ②官民連携した取り組みの推進

空家等の問題は、事案や空家等の存在する地域ごとに内容や状況なども異なり、空家等の状況も複雑化しているものもあることから、地域住民や市民団体はもとより、空家バンク等の関係事業団体と連携して取り組みを図るなど適切に対応します。

##### ③所有者等による適正管理の促進と特定空家等の認定及び措置

空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任により、適切に管理しなければなりません。所有者等が空家等の管理責任を全うしない場合においては、当該空家等の状況やその周辺への悪影響の程度などを勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきかなどを判断した上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じます。

##### ④空家等対策に係る周知啓発

広く市民等に対して空家対策に係る普及啓発を行い、問題意識の醸成や空家化の予防を図っていくとともに、所有者等に対しては、市や空家バンク等の相談窓口や各種支援制度等について、効果的な情報提供に努めます。

#### (2) 基本施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、空家等対策の推進に向け、2つの柱を施策の基本施策として定めます。

《2つの柱》

1. 予防・適正管理
2. 利活用

#### (3) 重点施策

##### ①所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているとおり、第一義的には所有者等が適切に管理する義務を負うものであります。

一方で、周囲へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等については、実態調査に基づいたデータベースを活用しながら、改善等を促していきます。

- ・庁内連携体制による相談対応
- ・所有者等に係る調査の迅速化
- ・空家等の所有者等に対する利活用等の意向調査の実施
- ・関係団体等との情報共有の促進

## ②官民連携した取り組みの推進

- ・ N P O 法人こおりやま空家バンク等との連携強化
- ・ 移住希望者の受け入れも視野に入れた取り組みの実施
- ・ 空家等の利活用に関するセミナーの開催等の支援



## ③効果的な情報発信

広く市民に対して、空家等対策に係る普及啓発に取り組み、市民全体の意識向上を図ります。

また、所有者等に対して、各種支援制度等についての効果的な情報提供に努め、利活用に係る意向の掘り起こしや動機づけを行います。

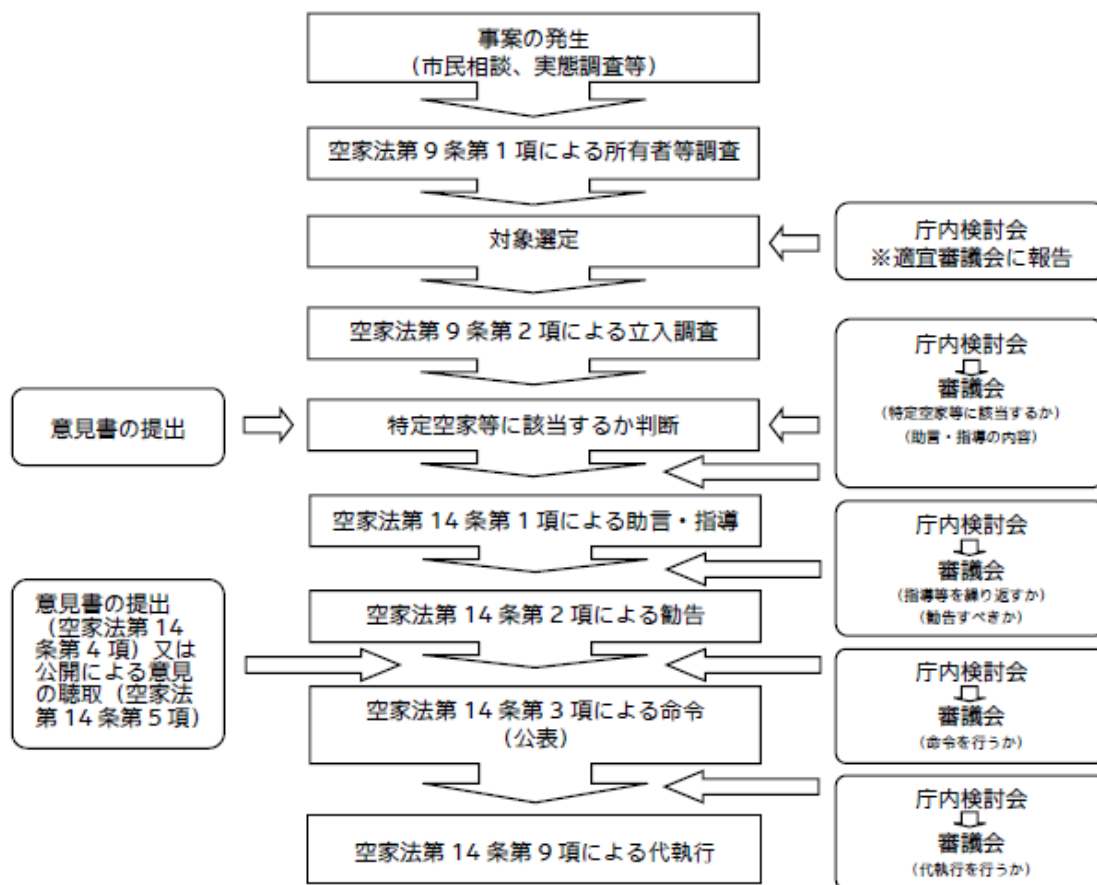
- ・ 空家等対策に係る普及啓発の推進
- ・ 所有者等への効果的な情報提供

## ④特定空家等の認定等及び空家法見直しへの対応に関する取り組み

地域住民等からの通報等に基づき現地調査を行った結果、適切な管理が行われていない空家等に対しては、継続的に指導等を行い、自主的な改善を促します。

一方で、保安上危険となるおそれのある空家等に対しては、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

### <空家法に基づく特定空家等に対する措置フロー図（行政代執行の場合）>





## 4 空家等対策の体制

### (1) 実施体制

#### ①郡山市空家等対策庁内検討会

空家等をもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、関係する部署により郡山市空家等対策庁内検討会を設置し、空家等対策の検討及び立案、特定空家等に対する認定、措置に向けた事案の検討など空家等の対策の推進に関する検討、協議を行っています。

#### ②郡山市空家等対策審議会

本審議会は、郡山市空家等対策審議会条例（平成28年7月6日郡山市条例第53号）に基づき設置されており、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や関係行政機関、市民代表の11名以内で構成され、委員の任期は2年です。市長の諮問に応じ、空家対策計画の作成及び変更、特定空家等の認定、措置など空家等の対策の推進に関することを所掌しています。

#### ③相談体制

- ・住宅政策課（総合窓口）
- ・総務法務課（行政手続き）
- ・防災危機管理課（火災発生防止）
- ・政策開発課（移住定住）
- ・資産税課（固定資産税の取扱）
- ・市民NPO活動推進課市民相談センター（法律相談）
- ・セーフコミュニティ課（防犯）
- ・3R推進課（廃棄物の散乱等防止）
- ・保健所生活衛生課（犬、猫）
- ・園芸畜産振興課（鳥獣）
- ・道路維持課（市道）
- ・開発建築指導課（外壁落下、倒壊等防止）
- ・農業委員会事務局（空き家に付随した農地）

#### ④関係団体及び専門家団体との連携による相談体制

- ・特定非営利活動法人こおりやま空家バンク（利活用全般、庭木の手入れ等の維持管理）
- ・一般社団法人全国古民家再生協会福島（利活用全般（古民家に関すること））
- ・福島県空き家・古民家相談センター（利活用の方法等）
- ・公益社団法人郡山市シルバー人材センター（庭木の手入れ等の維持管理）他11団体

※「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」については、施行から5年が経過し、当該法律の附則において「法律施行後5年を経過した場合において、必要があると認めるときは所要の措置を講ずる」と規定されていることから、その動向を注視し、新たに示された取り組み等については、必要に応じて、反映させることを検討するとともに施策実施との整合性を図ります。

発行・編集：郡山市（建設交通部住宅政策課）〒963-8601 福島県郡山市朝日一丁目23番7号  
電話 024-924-2631 FAX 024-931-5243 E-mail: juutaku@city.koriyama.lg.jp